AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

İnançlı İşlemde Tapu İadesi Mümkün Değilse Tazminat İstenebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

İnançlı işlemde taşınmazın geri verilmesi üçüncü kişiye satış gibi nedenlerle mümkün değilse, koşulları varsa inanılana karşı sözleşmeye aykırılık tazminatı istenebilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İnançlı işlemle devredilen taşınmazın geri verilmesi hukuken veya fiilen mümkün değilse, koşulları varsa inanılana karşı tazminat istenebilir. Özellikle taşınmazın geri verme yükümlülüğüne aykırı biçimde üçüncü kişiye satılması ve son malikin ediniminin korunması hâlinde, eski malik her zaman tapuyu geri alamayabilir. Bu durumda **inanç anlaşmasından doğan borcun ihlali** ve ortaya çıkan zarar üzerinden parasal talep değerlendirilir.

Ancak "tapu artık başkasında" demek, tazminatın da otomatik kazanılacağı anlamına gelmez. Önce inanç ilişkisinin varlığı, **geri devir koşulunun gerçekleşmiş olması**, bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi, zarar ve nedensellik bağı araştırılmalıdır. Borç henüz ödenmemişse veya sözleşmede kararlaştırılan geri verme zamanı gelmemişse aynı sonuca doğrudan ulaşılamaz.

Tapunun geri verilmesi hangi durumlarda imkânsız hâle gelebilir?

En çok karşılaşılan durum, inanılanın taşınmazı inanç anlaşmasına aykırı olarak **başka bir kişiye devretmesidir**. İlk devralan tapu maliki olduğundan üçüncü kişiyle yaptığı işlem, eski malik bakımından ciddi sonuçlar doğurabilir.

Üçüncü kişinin tapusunun korunup korunmayacağı, ilk işlemin hukuki niteliğine ve sonraki kazanımın koşullarına bağlıdır. Bazı olaylarda son malike karşı tapu iptali ve tescil talebi mümkün olabilirken, bazı olaylarda bu yol kapanır. Tapu siciline güven ilkesi bakımından TMK m. 1023 ve 1024'ün uygulanması önemlidir.

Taşınmazın hukuki durumunda meydana gelen başka değişiklikler de aynen ifayı güçleştirebilir. Ancak üzerinde haciz bulunması, taşınmazın ipotekle yüklenmesi veya inanılanın mali durumunun bozulması **her durumda aynen iadenin kesin imkânsız olduğu** anlamına gelmez. Her olayın tapu kaydı ve üçüncü kişilerin hakları incelenmelidir.

İnanılan taşınmazı başkasına satarsa tazminattan neden sorumlu olabilir?

İnanç anlaşması, inanılana belirli koşullarda taşınmazı geri verme borcu yükler. İnanılan bu borcu sözleşmeye aykırı davranarak yerine getiremiyorsa, **Türk Borçlar Kanunu m. 112** çerçevesinde borca aykırılıktan doğan zararın giderilmesi tartışılabilir. Borçlu, kendisine kusur yüklenemeyeceğini ispat edemediği sürece borcun gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zararı gidermekle yükümlüdür.

Bu sorumluluk, taşınmazı satın alan üçüncü kişinin mutlaka kötü niyetli olduğu iddiasından farklıdır. Üçüncü kişi tapusunu koruyabilir; buna rağmen inanılanın **kendi sözleşme borcunu ihlal etmesi** nedeniyle eski malike karşı sorumluluğu bulunabilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **12 Kasım 2014 tarihli, 2014/801 E., 2014/891 K.** sayılı kararında inanç konusu hakkın iadesi ve hak inanılanın elinden çıkmışsa koşulları oluşan tazminat istemi, inanç sözleşmesinden kaynaklanan talepler olarak ele alınmıştır. Karar bir anonim şirket hissesi uyuşmazlığına ilişkindir; bu nedenle oradaki genel borçlar hukuku ilkeleri taşınmaz uyuşmazlığına aktarılırken **tapu siciline özgü hükümler ayrıca** uygulanmalıdır.

Tapu iptali ve tescil ile tazminat aynı davada istenebilir mi?

Somut olay ve taraflar elverdiğinde **öncelikle tapu iptali ve tescil, bunun mümkün görülmemesi hâlinde tazminat** şeklinde terditli talep kurulması değerlendirilebilir. HMK m. 111, terditli dava bakımından talepler arasındaki hukuki veya ekonomik bağlantı ve dava şartlarını düzenler.

Ancak terditli talep kurulmuş olması, yalnız “tapu olmazsa parasını verin” demekle bütün ispat sorunlarının aşıldığı anlamına gelmez. Tapu talebi hangi davalıya, parasal talep hangi davalıya yöneltiliyorsa **her biri yönünden hukuki sebep, taraf sıfatı ve talep sonucu** açıkça belirlenmelidir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun Adalet Bakanlığı resmî içtihat sisteminde yer alan inançlı işlem ve muvazaa uyuşmazlığında, **tapu iptali ve tescil, mümkün olmadığı hâlde tazminat** istemleri birlikte değerlendirilmiştir. Bu, mahkemenin her dosyada otomatik olarak ikinci talebe hükmedeceği anlamına gelmez; öncelikli talebin reddinin sebebi ve tazminatın koşulları önemlidir.

Tazminatı kimden istemek gerekir?

İnanç anlaşmasında geri verme borcunu üstlenen ve bunu ihlal eden **inanılan kişi**, sözleşmeye aykırılıktan doğan tazminat bakımından temel muhataptır. Taşınmaz sonradan başka birine

satılmışsa **yeni tapu malikinin sırf bu sıfatıyla inanç sözleşmesinin tarafı olduğu varsayılamaz**.

Sonraki malikin kötü niyeti, inanç anlaşmasına katılması, sorumluluk doğuracak ayrı bir eylemde bulunması veya başka bir hukuki sebep mevcutsa bu durumlar ayrıca incelenebilir. Ancak bu iddialar farklı ispat şartlarına tabidir. Özellikle inanılanın vefatı, tüzel kişinin tasfiyesi veya iflası hâlinde talebin kimlere ve hangi usulle yöneltilebileceği de ayrıca değerlendirilmelidir.

İnanç ilişkisinde devreden ile devralanın kim olduğunun tespiti, davalı seçiminin ilk aşamasıdır. Taşınmaz birkaç kez el değiştirmişse önce tüm tapu devir zinciri çıkarılmalıdır.

Tazminat her zaman taşınmazın bugünkü piyasa değeri midir?

Hayır. Tazminat talebinin miktarı, ihlal edilen borç, zarar, nedensellik bağı, sözleşmedeki düzenlemeler ve uygulanacak değerleme ölçütlerine göre belirlenir. Her olayda otomatik olarak güncel satış ilanlarındaki bedelin tamamına hükmedileceği söylenemez.

Örneğin taşınmaz yalnızca borca teminat olarak devredilmişse, gerçekte **ne kadar borcun bulunduğu ve ne kadarının ödendiği** zarar hesabını etkileyebilir. Borç henüz kapanmamışken taşınmazın tam değerini hiç mahsup yapmadan istemek, teminat ilişkisinin niteliğini göz ardı edebilir.

İnanılan taşınmazı üçüncü kişiye piyasa değerinden satmış fakat alacak veya teminat hesabını taraflar arasında yapmamışsa, satış bedeli tek başına nihai hesap değildir. Kimi dosyada satış bedeli, kiminde gerçek değer, geri devir koşulunun gerçekleştiği tarih ve zararın doğduğu an önemli olabilir. **Hangi tarihin esas alınacağı somut uyuşmazlık ve uygulanacak hukuki kurala göre belirlenmeli; evrensel bir "daima dava tarihi değeri" formülü kullanılmamalıdır.**

Taşınmazın alacağı aşan değeri ayrıca istenebilir mi?

Teminat amaçlı inançlı işlemlerde mülkiyetin alacaklıya devri, teminat verenin **borçtan fazla kalan değerinin alacaklıya sebepsiz kazandırılmasını** kendiliğinden haklılaştırmaz. Güvence altına alınan borç, geçerli faizler, giderler ve tasfiye koşulları hesabın merkezindedir.

Bu nedenle taşınmaz satılmış veya geri verme olanağı ortadan kalkmışsa, teminatın tasfiyesinden kaynaklanan bir **hesap verme ve fazla değeri iade etme borcu** gündeme gelebilir. Böyle bir olay, taşınmazın tamamını geri almayı amaçlayan inançlı işlem davasından farklı parasal talepler gerektirebilir.

Bu ayrım teminat için devredilen taşınmaz borç ödenmeyince alacaklıya kalır mı? başlıklı yazıda ayrıntılı incelenmiştir.

Tazminat davasında hangi deliller gerekir?

Önce **inanç anlaşmasının varlığı ve kapsamı** ispatlanmalıdır. Yargıtayın 5 Şubat 1947 tarihli, **20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı** doğrultusunda yazılı belge, koşulları varsa delil başlangıcı, ikrar veya yemin gibi deliller gündeme gelir. Sırf para transferi veya eski malikin “emaneten vermiştim” beyanı, geri devir yükümlülüğünü her durumda ispatlamaz.

Daha sonra **geri devir koşulunun gerçekleştiği**, inanılanın hangi tarihte hangi işlemi yaptığı ve bu işlemin neden aynen iadeyi engellediği gösterilmelidir. Tapu devir kayıtları, inanç protokolü, ödeme belgeleri, ihtarnameler, satış işlemi ve gerektiğinde taşınmazın değerine ilişkin bilirkişi raporu farklı olguları kanıtlar.

Özellikle elektronik yazışmalarda mesajın kimden geldiği ve hangi taşınmaza ilişkin olduğu tartışmalı olabilir. Belgelerin ispat gücü inançlı işlem sözleşmesinin hangi belgelerle ispatlanabileceği başlıklı yazıda ele alınmıştır.

Tazminat isteminde zamanaşımı ne zaman başlar?

İnanç sözleşmesinden kaynaklanan iade alacağı ve iade mümkün değilse koşulları oluşan tazminat istemi bakımından **kural olarak TBK m. 146'daki on yıllık genel zamanaşımı** değerlendirilir. Ancak sürenin başlangıcını sadece taşınmazın ilk devredildiği tarihe bağlamak doğru değildir.

TBK m. 149 gereği esas olan alacağın **muaccel olduğu tarih** ve ihlal edilen yükümlülüğün ne zaman ifa edilmesi gerektiğidir. Taşınmazın üçüncü kişiye devredilmesi, geri verme borcunun süresi ve zarar doğuran olaylar bakımından ayrıca önem taşır. Bazı dosyalarda iade alacağının ne zaman doğduğu ile tazminat alacağının ne zaman istenebilir hâle geldiği ayrı değerlendirmeyi gerektirir.

Bu nedenle tarihler hesaplanırken yalnız tapu devir günü değil, inanç anlaşmasındaki koşullar ve inanılanın ihlalinin gerçekleştiği olay da esas alınmalıdır. Ayrıntı için inançlı işlemden doğan iade alacağında zamanaşımı başlıklı yazı incelenebilir.

Dava açmadan önce taşınmazın yeniden devri nasıl önlenebilir?

Taşınmaz hâlen davalı veya davanın konusuyla bağlantılı bir kişinin adına kayıtlıysa, koşulları oluştuğunda **HMK m. 389 ve devamındaki ihtiyati tedbir** kurumunun uygulanması değerlendirilebilir. Bunun için mevcut durumun değişmesinin hakkın elde edilmesini önemli ölçüde zorlaştıracağı veya ciddi zarar tehlikesi doğuracağı somutlaştırılmalıdır.

Ancak taşınmazın artık üçüncü kişinin mülkiyetinde bulunması ve dava talebinin yalnız **para alacağına dönüşmesi**, istenebilecek geçici hukuki korumanın türünü ve kapsamını değiştirebilir. Her para alacağı için taşınmaz üzerine otomatik tedbir konulabileceği düşünülmemelidir. Parasal alacak bakımından ihtiyati haczin şartları ayrıca tartışılabilir.

Önce güncel tapu kaydı, takyidatlar, tarafların kimlikleri ve gerçek talep sonucu saptanmalıdır. İhtiyati koruma istemi, dava sebebiyle uyumlu kurulmalıdır.

Tapuyu geri alamamak tazminat hakkını kesin olarak doğurur mu?

Tek başına hayır. Öncelikle gerçekten ispatlanmış bir inanç ilişkisi, geri verme yükümlülüğü ve bu borcun ihlali bulunmalıdır. Sonraki mülkiyet devri tapu iadesine engel olsa bile inanılanın sorumluluğu ve zararın miktarı ayrıca incelenir.

Bununla birlikte **tapu iptali ve tescilin mümkün olmaması, davacının bütün haklarının mutlaka sona erdiği anlamına da gelmez**. Uygun davalıya yöneltilmiş, doğru hukuki sebebe dayanan ve zararı ispatlanan bir parasal talep söz konusu olabilir. Bu nedenle inançlı işlemden doğan uyuşmazlıkta tapunun son durumunu ve sözleşmeden doğan kişisel hakları birbirinden ayırarak incelemek gerekir.

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
2. İbrahim Oğuz Bilgili, *Taşınmazların Teminat Amaçlı İnançlı İşlemle Devri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.